IX kadencja

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

Komisja Infrastruktury

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Podkomisji stałej do spraw budownictwa oraz gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (nr 3)**

z dnia 3 listopada 2022 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury

– podkomisji stałej do spraw budownictwa oraz gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (nr 3)

3 listopada 2022 r.

Podkomisja stała do spraw transportu kolejowego, obradująca pod przewodnictwem poseł **Anny Paluch (PiS)**, przewodniczącej podkomisji, rozpatrzyła:

– informację ministra rozwoju i technologii na temat projektów nowych rozwiązań w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W posiedzeniu udział wzięli: **Piotr Uściński** sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami, **Przemysław Matysiak** ekspert Związku Powiatów Polskich, **Mariusz Marszał** doradca przewodniczącego Związku Gmin Wiejskich RP ds. legislacyjnych i programowych, **Piotr Andrzejewski** członek Krajowej Rady Izby Architektów RP wraz ze współpracownikami, **Piotr Szaroszyk** członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji oraz **Mirosława Wnuk** doradca ekonomiczny Najwyższej Izby Kontroli.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel**, **Jolanta Osiak** i **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dzień dobry państwu. Otwieram posiedzenie podkomisji stałej do spraw budownictwa oraz gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej Komisji Infrastruktury. Witam panie posłanki i panów posłów. Stwierdzam, że uczestniczy wymagana liczba posłów, a zatem mamy kworum. Możemy zatem przystąpić do pracy.

Zgodnie z przedstawionym porządkiem przedmiotem dzisiejszego posiedzenia będzie informacja ministra rozwoju i technologii na temat projektów nowych rozwiązań w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Czy są uwagi państwa posłów do porządku obrad? Nie widzę. Stwierdzam, że wobec niezgłoszenia uwag możemy przystąpić do realizacji przyjętego porządku obrad.

Proszę zatem pana ministra Piotra Uścińskiego o zabranie głosu i przedstawienie informacji. Bardzo proszę, panie ministrze.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Piotr Uściński:

Szanowna pani przewodnicząca, szanowna podkomisjo, mamy przygotowany projekt ustawy. Jest przygotowany już od długiego czasu, w każdym razie jesteśmy na etapie legislacji rządowej. Bardzo długo rozpatrywaliśmy różne uwagi, które wpłynęły na etapie konsultacji, opiniowania i uwag, ale ten etap został już szczęśliwie zakończony. W tej chwili oczekujemy. Za parę dni będziemy mieli Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów, również Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji. Myślę, że za parę tygodni zakończymy prace rządowe, projekt trafi do parlamentu i zgodnie z tym, co zadeklarowaliśmy w KPO, w pierwszym kwartale przyszłego roku nowelizacja ustawy wejdzie w życie.

Na czym nowelizacja ta polega? Żeby od razu, na początku zaznaczyć, powiem, że nie jest to nowa ustawa. Nie jest to rewolucja, ale istotna ewolucja obecnie obowiązującego stanu prawnego. Myślę, że zgodzicie się państwo z tym, że zidentyfikowane problemy, które mamy w tej chwili w planowaniu przestrzennym, to często faktyczny brak władztwa planistycznego. Gminy mają kompetencje w tym zakresie, mają ustawę. Planowanie przestrzenne to ich kompetencja. Jednocześnie jednak planowanie planistyczne

często jest ograniczone z jednej strony przez to, że w 2003 r. nie wszystkie gminy, a tak naprawdę jedynie mniejszość gmin wprowadziła plany miejscowe zgodnie z obowiązującą wtedy ustawą, która wchodziła w życie, nakładającą obowiązek przygotowania i wdrożenia tych planów od 2003 r.

Niestety w wielu miejscach, w większości terytorium Polski od tamtej pory mieliśmy lukę planistyczną. W wielu miejscach luka planistyczna jeszcze się nie zakończyła, czyli do tej pory nie mamy planów miejscowych. W takich miejscach, gdzie nie ma planów miejscowych, w przestrzeń często wdziera się chaos, nieplanowana czy niepotrzebna zabudowa. Często gminy borykają się z takimi problemami, że na gminie niejako wymuszane są wuzetki w miejscach, gdzie nie powinno się budować. Czasami w dolinach rzek czy w miejscach, które ewidentnie nie nadają się do budowy, inwestorzy uzyskują wuzetkę, nawet jeśli gminy nie chcą im wydać i odmawiają wydania, powołując się na ustalenia studium. Tak czy inaczej po odwołaniach inwestorzy w końcu osiągają wuzetki. To faktycznie powoduje, że przez blisko 20 ostatnich lat w przestrzeń wdało się wiele chaosu, niekontrolowanej zabudowy i tego typu problemów.

Z drugiej strony gminy nie zrealizowały swojego obowiązku, bo przecież miały obowiązek wdrożenia planów miejscowych. Trzeba też podać sprawiedliwej ocenie to, dlaczego tak się stało. Czy to była wina gmin, że w 2003 r. plany nie weszły, czy to jednak system nie był przygotowany tak, żeby mogły spełnić ten obowiązek? Uważamy, że cały proces planowania w oparciu o obowiązujące przez ten czas przepisy jest na tyle trudny i skomplikowany, że czasami samorządy nawet nie próbują planować, nie próbują realizować planów miejscowych, bo obawiają się, że nie przebrną przez ten proces. Spotkałem takich samorządowców, którzy mówią, że na początku kadencji nawet nie rozpoczynali procesu planistycznego, bo bali się, że przed ukończeniem kadencji tego procesu nie zakończą, wobec czego ktoś mógłby im potem zarzucić, że byli nieudaczni w tym zakresie.

Faktycznie jest tak, że plany miejscowe, cała ta procedura często ciągnie się latami. To powoduje, że ci, którzy chcą uchwalić plany miejscowe, oczywiście robią to wiele czasu. Zajmuje to wiele uwagi, kosztuje wiele nerwów i problemów, ale są to też problemy dla inwestorów. Inwestorzy nie mogą realizować swoich inwestycji, zarówno indywidualni inwestorzy, którzy chcą budować swoje domy, budować osiedla mieszkaniowe, czy też firmy, które przychodzą i chcą zrealizować jakąś inwestycję typu budowa fabryki. Muszą tak długo czekać na swoją inwestycję, że czasami nawet od niej odstępują i wybierają inne miejsce. To są realne problemy.

Naszym podstawowym założeniem było to, żeby skrócić proces planistyczny, żeby w określonym, szybkim czasie można było przygotować plan miejscowy i żeby plany mogły być sprawnie realizowane. Założenie przy planach miejscowych jest takie, że w osiem miesięcy w sprawny sposób będzie można przeprowadzić plan miejscowy z całą procedurą, razem z uzgodnieniami, razem z konsultacjami publicznymi.

Jednocześnie, aby to osiągnąć, wprowadzamy pewne uproszczenia dotyczące procedury. Z jednej strony zwiększamy konsultacje, czyli chcemy, żeby były one bardzo szeroko dostępne i udostępniamy, wprowadzamy narzędzia, które pozwolą na to, żeby społeczeństwo miało dużą możliwość zabrania głosu podczas procesu planowania przestrzennego. Z drugiej strony chcemy, żeby założenie planu było jednokrotne, żeby wszystkie uwagi, które wpłyną, zgodnie z kompetencjami rozpatrzyły organy gminy i żeby ten proces nie ciągnął się jako wielokrotne iteracje, wielokrotne wykładania przez lata przygotowywania planów miejscowych.

Plany miejscowe, które obowiązują obecnie, albo te, które są w trakcie realizacji, zachowują swoją ważność. Nie wprowadzamy żadnych terminów, w których wygasną plany miejscowe. Istniejące plany miejscowe będą więc funkcjonowały. Nowe będą mogły być realizowane w sprawnej procedurze. Liczymy więc na to, że planów będzie powstawało więcej, ale wiemy, że w wielu miejscach wciąż nie będziemy mieli planów miejscowych. Pewnie jeszcze przez jakiś okres planów miejscowych nie będzie.

Istotna jest tutaj zmiana dotycząca studium. Zamiast studium wprowadzamy dokument, który nazywamy planem ogólnym. Będzie to dokument, który różni się od studium w dwóch zasadniczych aspektach. Po pierwsze jest dokumentem dużo prostszym, który ma dużo mniej ustaleń. Będzie on zawierał tylko ustalenia, które gmina tworzy,

nakłada jako prawo miejscowe. To będzie jego druga różnica od studium. Studium nie jest prawem miejscowym, obowiązuje tylko urzędników, jest dokumentem wewnętrznym urzędu, natomiast plan ogólny będzie prawem miejscowym, które będzie obowiązywało wszystkich, a więc w miejscach, gdzie nie ma planu miejscowego, czyli planu szczegółowego, tereny, które nie są objęte szczegółowymi planami miejscowymi, będą objęte planami ogólnymi. Jak teraz całe gminy obejmowane są studium, tak plany ogólne będą dla całej gminy. W oparciu o plan ogólny oczywiście będzie można uzyskiwać warunki zabudowy tam, gdzie nie ma planów miejscowych, ale tylko w miejscach, gdzie mamy uzupełnienia istniejącej zabudowy. W miejscach, które w planie ogólnym będą natomiast chronione przed zabudową, nie będzie można uzyskać warunków zabudowy.

Wprowadzamy też cyfryzację. Chcemy, żeby wszystkie plany, zarówno ogólne, jak i miejscowe, były tworzone w formie danych przestrzennych. To nie będzie plan narysowany na kartce, tylko będą to dane cyfrowe, które oczywiście będą centralnie gromadzone w Rejestrze Urbanistycznym, ale i będą możliwe do wydrukowania w dowolnej skali. Nie będzie tak, że wprowadzamy plan i jest to dokument, który jest opracowany w jakiejś tam skali z jakąś dokładnością. Pozbywamy się więc wielu problemów z interpretacją planów miejscowych, które mają w tej chwili gminy czy powiaty.

Powiedzmy, że w planie miejscowym są dwie strefy oddzielone grubą kreską. Czasami przy dokumentach, które były opracowywane 10 czy 15 lat temu, trudno dokładnie, co do metra powiedzieć, w którym miejscu kończy się jedna strefa, a zaczyna kolejna, a wydając decyzję budowlaną, starosta musi mieć konkretnie wskazane, jakie są uwarunkowania dla danego miejsca. Dane przestrzenne, dane zgromadzone w sposób cyfrowy pozwalają z bardzo dużą dokładnością, praktycznie z dokładnością do centymetra, określić, gdzie jest jaki plan miejscowy i jakie są jego zapisy.

Oczywiście cała ta transformacja cyfrowa pozwoli też publicznie prezentować dane przestrzenne w dobrej jakości. Państwo tutaj zgromadzeni pewnie w większości korzystają czasami z Geoportalu. Można tam czytać dane geodezyjne. W podobnej formie są w każdej gminie. Jeżeli ktoś potrafi czytać dane geodezyjne w jednej gminie, to potrafi odnaleźć się w każdej innej i zrozumieć te informacje.

W zakresie planowania przestrzennego natomiast z jednej strony nie mamy tych danych w tak dobrej jakości, w jakiej mamy dane geodezyjne, chociaż do danych geodezyjnych też można byłoby mieć zastrzeżenia w różnym zakresie, ale nie to jest tematem dzisiejszego spotkania. Dane dotyczące planowania przestrzennego uwidaczniane w Geoportalu, nawet jeśli są dostępne, mogą być jedynie materiałem poglądowym, i to naprawdę grubo poglądowym, bo żeby chociażby nauczyć się czytać te dane, trzeba zapoznać się z całą uchwałą, przeczytać uchwałę rady od deski do deski, żeby wiedzieć, który obszar ma jakie przeznaczenie.

Razem z Rejestrem Urbanistycznym tworzymy wspólną legendę do wszystkich planów miejscowych. Chcemy, żeby oznaczenia, które się pojawiają, były takie same, żeby to nie była pewna twórczość planistów w każdym zakresie, żeby każdy plan nie był robiony według własnego pomysłu, tylko żeby był pewien standard tworzenia planów miejscowych, a dzięki temu ich prezentacja będzie potem czytelna.

Cóż jeszcze ważnego? Są jeszcze dwie ważne rzeczy. Powiedziałem o tym, że będzie możliwość planów miejscowych w osiem miesięcy. Oczywiście jest to wariant optymistyczny, kiedy to sprężamy się z terminami, ale czasami są proste sprawy w planach miejscowych, kiedy chcemy zmienić jedną rzecz, nie chcemy otwierać całego planu i zmieniać wszystkiego w danym obszarze, tylko chcemy sprostować jedną konkretną rzecz, np. doprecyzować przebieg jakiejś linii na planie, o czym mówiłem wcześniej.

Do tego przewidujemy uproszczoną procedurę. Ta uproszczona procedura to będą nawet dwa, może trzy miesiące, kiedy będzie można przeprowadzić zmianę planu, zmienić drobną rzecz, ale z zachowaniem tego, co jest istotą planowania, a przynajmniej jedną ważną rzeczą w planowaniu, a są to konsultacje społeczne. Chcemy, nawet jeżeli doprecyzujemy prostą kreskę na mapie, żeby ludzie, którzy są żywotnie zainteresowani przebiegiem tej linii, mogli zabrać głos i wypowiedzieć się w tym zakresie.

Wprowadzamy jeszcze jedno rozwiązanie, które nazywamy ZPI, tj. Zintegrowany Plan Inwestycyjny. Jest to forma planu miejscowego. Jest to rozwiązanie przewidziane

na sytuację, kiedy mamy do czynienia z inwestorem, który oczekuje zmiany planu w gminie, i ten plan ma być przygotowany pod danego inwestora, jego zmiana ma być wprowadzona w życie, czy w ogóle ma być wprowadzony w życie jako nowy plan. Dajemy tutaj gminom narzędzie do podpisania z inwestorem umowy urbanistycznej. Chcemy, żeby w transparentny sposób można było zawrzeć umowę, porozumienie z inwestorem, który określi obowiązki stron.

Gmina zobowiązuje się do zmiany planu w jakimś zakresie, a np. inwestor zobowiązuje się w zależności od inwestycji. Może zobowiązać się do pewnych standardów. Jeżeli ma to być plan na osiedle mieszkaniowe, to gmina może powiedzieć inwestorowi: „Mamy co prawda szkołę w okolicy, ale jak będzie osiedle na tyle i tyle mieszkańców, musimy dobudować skrzydło do szkoły i potrzebujemy je sfinansować". Umowa ta pozwoli sfinansować taką inwestycję, czy to chodnik, czy to drogę, czy w ogóle koszty samego procesu planistycznego.

Teraz bardzo często samorządy realizują takie rzeczy, czyli porozumiewają się z inwestorem, ale nie mają do tego transparentnej ustawowej podstawy prawnej i z jednej strony często jest problem z egzekucją, ze zrealizowaniem porozumień, a z drugiej strony nawet jeżeli wszystko jest tam zgodne z prawem i po bożemu, to i tak samorządy mogą spotkać się z zarzutem, że coś nie było transparentne, coś było nie do końca jawne, a więc nie wiadomo, na jakich zasadach gmina dogadała się z inwestorem. Chcemy zapewnić ustawowe narzędzie do tego, żeby można było zrobić to sprawnie i żeby samorządowcy nie bali się takiej współpracy.

Jeśli pani przewodnicząca pozwoli, zapytam jeszcze panią dyrektor, czy nie powinniśmy czegoś dodać.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, pani dyrektor. Proszę uprzejmie.

Zastępca dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii Anna Michalik:

Wszystko zostało powiedziane przez pana ministra Piotra Uścińskiego. Wydaje się, że warto byłoby wspomnieć o tym, jak będzie wyglądał plan ogólny gminy, ponieważ wydaje się, że jest to szczególnie interesujące dla samorządów, jak i dla potencjalnych inwestorów, mieszkańców.

Jak wspomniał pan minister, będą to dane przestrzenne. Z naszej pespektywy istotne jest natomiast to, że będzie to zamknięty katalog ustaleń, czyli nie będzie takiej sytuacji, jaką mamy w tej chwili, jeżeli chodzi o studium, że każde studium jest pisane właściwie dowolnie, czy to przez urbanistów, czy to przez samorządy.

Dążymy do tego, żeby plany ogólne były całkowicie zunifikowane. Będą miały konkretny katalog ustaleń. Ustalenia te będą oczywiście prezentowane w formie danych przestrzennych, natomiast dane przestrzenne nie będą obejmowały wyłącznie geometrii, czyli granicy i konkretnego, określonego położenia. Będą również zawierały konkretne atrybuty, czyli będą również opisywane poprzez konkretny zestaw wskaźników takich jak np. intensywność nadziemna, wysokość zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo w ramach stref, które zostały ustalone, będą możliwe do opracowania przez gminy tzw. obszary uzupełnienia zabudowy, które też będą mogły być narzędziem, które sprawnie albo ograniczy, albo właśnie umożliwi wydawanie warunków zabudowy. Chcemy, żeby informacja dotycząca wydawania warunków zabudowy była w pełni transparentna, żeby nie było tak, że wydawane są pojedyncze decyzje, o których może wiedzieć niewiele osób, i osoby te dowiadują się o tym dopiero w przypadku, kiedy inwestycja powstaje. Nie będzie więc zaskoczenia zarówno dla inwestorów, którzy poszukują informacji konkretnej i pewnej, wiarygodnej, ale również dla mieszkańców, którzy często są zaskakiwani różnymi inwestycjami. Nie mówię tutaj o zabudowie nieuciążliwej, tylko rzeczywiście bywają to inwestycje mocno uciążliwe.

Poza tym warto wspomnieć o idei standardów urbanistycznych. W tym momencie będzie to dodatkowy element, który gmina będzie mogła, choć nie będzie musiała, ustalić. Po wielomiesięcznych analizach zdajemy sobie sprawę z tego, że każda gmina jest

inna. Nie da się opracować jednolitych standardów dla całej Polski, dlatego określiliśmy pewien katalog. Wskazujemy, że mogą to być odległości np. od szkoły podstawowej albo od zieleni publicznej, natomiast nie są to ustalenia, które wynikają wprost z ustawy. To wszystko może być definiowane przez urzędy gmin, przez urbanistów.

Kolejnym elementem planu ogólnego będzie obszar uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej, który wskazuje wyjątkową sytuację, szczególnie jeżeli chodzi o lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej w dużych miastach. Tam są wyjątki. W obecnym systemie prawnym nie ma też precyzyjnego dokumentu, w którym te obszary zostały zapisane tak, aby rozstrzygnąć nie o dziesiątki metrów, tylko o jeszcze bardziej precyzyjne dane, żeby inwestorzy nie byli zaskakiwani.

Wydaje mi się, że to, co zostało przedstawione wcześniej, oraz moje dopowiedzenie w zakresie planu ogólnego wystarczy do rozpoczęcia dyskusji. Bardzo dziękuję za możliwość zabrania głosu.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz przechodzimy do dyskusji. Jako pierwszą zapisałam panią poseł Gill-Piątek, jako drugą panią poseł Chmiel. Zanim przystąpimy do dyskusji, chcę jeszcze powitać, czego nie uczyniłam na początku, przedstawicieli Związku Powiatów Polskich, Krajowej Izby Architektów, Zarządu Głównego SARP. Witam zatem wszystkich państwa uczestniczących w naszym posiedzeniu.

Udzielam głosu pierwszej dyskutantce. Proszę bardzo, pani poseł.

Poseł Hanna Gill-Piątek (Polska2050):

Dzień dobry. Szanowna pani przewodnicząca, szanowna podkomisjo, szanowni goście i, przede wszystkim, panie ministrze, chciałam podziękować za to, że w ogóle odbywa się takie posiedzenie podkomisji, na którym możemy w spokojny sposób dyskutować o czymś, na co czekaliśmy bardzo długi czas. Reform planowania, które miały dojść, ale nie dochodziły do skutku, było sporo.

Mam nadzieję, że to, że jesteśmy w roku przedwyborczym, nie pokona nas. To jest stara tradycja, że jak k.u.b. został napisany, to on nie dojechał przed wyborami w 2015 r. Mam nadzieję, że w tym przypadku damy radę, bo taka reforma jest konieczna i chyba wszyscy jej oczekują: samorządy, inwestorzy, ruchy miejskie, wszyscy aktorzy tego pola, a przede wszystkim mieszkańcy i właściciele. Wszyscy oczekują na to, że będzie jakaś pozytywna zmiana, bo system, który jest, jest nie do wytrzymania. Na przykład koordynator służb specjalnych wielokrotnie zwracał uwagę na to, że jest on bardzo mocno korupcjogenny. Uznaniowe wydawanie wuzetek i później wiecznotrwałość tej wuzetki jest absolutnym skandalem, który potrafi doprowadzić do bardzo poważnych konsekwencji w postaci wielomilionowych odszkodowań.

Zadam kilka krótkich pytań. Postaram się, żeby było krótko. Chciałam zapytać po pierwsze o to, czy plan ogólny będzie jakoś sprzężony z całościową polityką rozwojową gminy. Była taka koncepcja, żeby to było zintegrowane. Teraz mamy sytuację, w której gminy piszą sobie strategię na podstawie oddzielnych przepisów gospodarczych i oddzielny jest program rewitalizacji, oddzielne jest studium i plany zagospodarowania. To generalnie powinno być całością, tzn. plan ogólny powinien wpisywać się w politykę rozwojową gminy, być sprzężony ze strategią.

Drugie pytanie, które jest implikowane przez pierwsze pytanie, to konsultacje. Konsultacje nie były falsyfikowane, a wiemy, jak jest w tej chwili. Bardzo często trudno namówić samorządy na to, żeby to ogłoszenie było czymś więcej niż powieszonym na BIP-ie spełnieniem obowiązku ustawowego. Tutaj kierowałabym się do dobrych praktyk wynikających z ustawy o rewitalizacji, gdzie rodzaje poinformowania różnego rodzaju interesariuszy są w dosyć bogatym wyborze i tam też jest pewien wybór form konsultacji. One nie ograniczają się tylko i wyłącznie do suchego składania uwag, dlatego że coś tak ważnego jak plan ogólny, który będzie w randze aktu prawa miejscowego, powinien być zrozumiały dla mieszkańców gminy. Wszyscy powinni wiedzieć, że teraz dzieje się ważna rzecz, ustalamy, co będzie działo się w ciągu następnych lat. To będzie plan, na podstawie którego będziesz mógł coś zbudować lub nie będziesz mógł zbudować, będziesz

miał park lub nie będziesz go miał. Ten element konsultacji wydaje mi się więc bardzo kluczowy. Wydaje mi się, że na plus jest to, że również państwo zwracacie na to uwagę.

Trzecie pytanie dotyczy ustawy lex deweloper. Czy zostanie ona skonsumowana tą reformą? Mieliśmy bardzo duże obawy ze strony różnych podmiotów, m.in. korporacji zawodowych, samorządów, aktywistów miejskich, co do trybu wprowadzenia tej ustawy i jej skutków. Ostatnio natomiast na Kongresie Deweloperskim w Poznaniu widzieliśmy też dobre przykłady jej zastosowania. Owszem, jest to rozwiązanie typu łatka, typu specustawa, która pozwala gminom szybko zmieniać plany, ale powoduje też pewne negatywne konsekwencje, tzn. tam nie są wkalkulowane benefity, które wynikają dla inwestora i z których gmina mogłaby np. mieć jakieś opłaty. Chciałabym więc zapytać, czy lex deweloper będzie skonsumowane. Co się z nim dalej stanie?

Następne narzędzie, które gdzieś w systemie jest, tylko że jest ono tylko w specjalnej strefie rewitalizacji, to umowa urbanistyczna. Jest to narzędzie, które dotąd nie było szeroko w Polsce stosowane z uwagi na konieczność spełnienia dużej ilości warunków. Czy umowę urbanistyczną w jakiejś formie konsumuje to, o czym mówił pan minister, czyli możliwość współpracy z inwestorem? Czy to narzędzie zostanie wprowadzone do tej ustawy, czy zostanie zachowane oddzielnie?

Bardzo często podnoszonym problemem są tzw. ugory miejskie. Generalnie mamy głód działek pod budownictwo. Bardzo często gminy i prywatni inwestorzy zwracają uwagę na to, że są działki o skomplikowanej własności. Tutaj jest propozycja, którą wystosował Instytut Rozwoju Miast i Regionów w postaci czegoś w rodzaju ZRID-u mieszkaniowego, czyli wpisania celu mieszkaniowego pod budownictwo społeczne do katalogu celu publicznego, czyli tak, żebyśmy mieli możliwość jakiegoś zarządzania ugorami miejskimi.

Chcę przypomnieć, że w ustawie o rewitalizacji mamy takie narzędzie – jest ono dość słabe – zwiększania podatków, zwiększania opłat miejscowych, jeżeli taka działka leży i nic się na niej nie buduje zgodnie z planem zagospodarowania, jeśli ten plan jest. Kwestia ugorów miejskich to też jest stary problem do rozstrzygnięcia. Chciałabym zapytać pana ministra, jak to rozstrzygniemy.

Oczywiście bardzo chciałabym pochwalić za to, że zajęliście się państwo zewnętrznymi kosztami inwestycji, bo dotąd bardzo często była sytuacja, w której lokowało się osiedle w przysłowiowym polu buraków, a potem, gmino, płać, ciągnij wszystkie drogi, zapewniaj całą infrastrukturę. Właściwie jedynym instrumentem, który mieliśmy, był instrument zawarty w ustawie o drogach, czyli poza systemem planowania przestrzennego, instrument wymiany z inwestorem możliwości zbudowania zewnętrznej infrastruktury. Zewnętrzne koszty inwestycji to też jest więc coś, co było pewną bolączką. Na plus jest to, że to się rozwiązuje.

Standardy urbanistyczne? Myślę, że chyba jednak powinny być obowiązkowe. To oczywiście jest bardzo trudne i trzeba to będzie wynegocjować w toku pracy nad tą ustawą. Wiem, że jest opór i ze strony inwestorów, i ze strony samorządów, ale nie może być tak, że są gminy silne i bogate na tyle, że są w stanie stworzyć takie standardy i dać mieszkańcom dostęp do przystanku autobusowego, szkoły, żłobka czy poradni, a w innych gminach tego nie będzie. To jest niesprawiedliwość. Tutaj powinno być to jednak jako oblig.

Zadam jeszcze dwa pytania i kończę. Chodzi o odszkodowania, czyli spekulacja na dotychczasowych wadach całego systemu planistycznego. Pytanie jest o to, na ile nowe rozwiązania uporają się z takimi odszkodowaniami i niesprawiedliwością, która wynika z tego, że ktoś planował sobie ośmiometrową wieżę, bo dostał wuzetkę, a teraz plan miejscowy redukuje mu to o trzy piętra, w związku z czym gmina musi płacić grube miliony. Czy państwo w ogóle się tym zajmują?

Ostatnia rzecz, o którą chciałam zapytać, to normatyw parkingowy, który ostatnio dość niezauważony przemknął nam przez Sejm w ustawie deregulacyjnej pana posła Wróblewskiego. To był projekt poselski. Mieliśmy tam sytuację, w której projekt ten wprowadzał różnorakie przepisy o udziale dzieci w polowaniach i inne, podobne, oraz o tym, że będzie strefa śródmiejska, czyli to, co jest planowane w omawianym dzisiaj projekcie, ale był tam też wprowadzony obligatoryjny normatyw parkingowy: dla jednego mieszkania co najmniej jedno miejsce w strefie śródmiejskiej i co najmniej półtora poza strefą śródmiejską. Myślę, że jest to dyskusja na miesiące, o ile nie na lata. Czy

taki normatyw parkingowy to jest coś, co powinniśmy w Polsce wprowadzać jako obowiązkowy? W momencie, kiedy ktoś decyduje, że nie ma samochodu, a chciałby przez to taniej kupić mieszkanie, traci tę możliwość. Ewidentnie ogranicza to wybór, ale pan prezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich wyraźnie mówi o tym, że w tej chwili wybudowanie miejsca parkingowego sporo kosztuje. Z drugiej strony brak takiego miejsca eksterioryzuje koszty dzikiego parkowania na tereny dookoła inwestycji i cierpią na tym inni mieszkańcy. Trudno tutaj wyważyć interes, natomiast ten normatyw parkingowy gdzieś ostatnio przeleciał przez Sejm i w tej chwili trafił do komisji. Chciałabym, żebyśmy byli świadomi, że pojawiają się takie pomysły.

Koniec końców chciałam zapytać też o to, w jaki sposób nowy projekt odnosi się do czegoś, co już nam wygasło, zdaje się, że dosyć dawno temu, czyli koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Mówiąc o ustawie, myślimy głównie o miastach, gdzie sprawy dotyczące planowania i zagospodarowania występują dosyć intensywnie, natomiast konflikty spowodowane przejściem szprych CPK pokazały, że koncepcja, w której ludzie, mieszkając poza miastami, wiedzą, czy w ich okolicy jest przynajmniej korytarz na jakąś inwestycję, jest tutaj bardzo konieczna. To jest moje ostatnie pytanie w tej sprawie. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz pani poseł Chmiel, proszę uprzejmie. Może pan minister odnosiłby się do postawionych problemów po trzech, czterech pytaniach. Bardzo proszę.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Dziękuję bardzo. Szanowny panie ministrze, oczywiście zgadzam się z koleżanką, że reforma planowania przestrzennego jest bardzo potrzebna. Ostatnią mieliśmy prawie 20 lat temu, w 2003 r., więc jak najbardziej. Zwracam natomiast uwagę, że przez całą poprzednią kadencję mowa była o tym, że to będzie kodeks architektoniczno-urbanistyczny. Nic z tego nie wyszło. Miała być reforma planowania przestrzennego. Były podejścia do szerokiej reformy, natomiast projekt, który mamy przedstawiony teraz – właściwie jest to większa część proponowanej ustawy – dotyczy ZPI, czyli likwidacji lex deweloper i jest to zastąpienie, zmodyfikowanie, a nie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Chciałabym zwrócić uwagę, że oczywiście popieramy kierunek w stronę cyfryzacji całego procesu, co postulowaliśmy od wielu lat. Popieram również określenie 50 do 200 m^2 terenu oddziaływania w wypadku wuzetki, ale zwracam uwagę, że państwo, strona rządowa obiecywała likwidację wuzetek, za czym również jesteśmy, ponieważ są one korupcjogenne, jakkolwiek mówilibyśmy, że chcemy to robić transparentnie, wydawać z konsultacjami. Jakkolwiek zaklinalibyśmy rzeczywistość, wuzetki powinny być zlikwidowane. Generalnie brakuje blokowania rozlewania się miast, jeśli chodzi o ten projekt.

To powiedziałam w sposób ogólny, teraz natomiast chciałabym zadać kilka pytań. Oczywiście pan minister użył wielu słów, ogólnie słusznych, typu takiego, że chcemy uchwalać w sposób transparentny, z uszanowaniem konsultacji, że teraz samorządy będą porozumiewały się z inwestorem. To różne hasła, które niekoniecznie mają odbicie w tych zapisach. Oczywiście są one słuszne, ale przypominam, że jeszcze niedawno, miesiąc, dwa, trzy miesiące temu, strona rządowa mówiła o tym, że konsultacje z ludźmi powinny być zwiększone, że ludzie powinni mieć większy wpływ na wcześniejszym etapie.

Teraz chciałabym zadać konkretne pytania. Pierwsze pytanie, które nasunęło mi się najbardziej, jest takie. Z zapisu wynika, że jeżeli nie będzie planu, jeżeli nie będzie wuzetki, jeżeli nie będzie ZPI, to, jeżeli mamy do czynienia z budową, która nie wymaga pozwolenia na budowę, można wydawać ją bez zgodności, a nawet bez tych trzech dokumentów. Oczywiście będzie to skutkowało domami bez pozwoleń, które w tej chwili są ograniczone do 70 m^2, ale, jak wiemy, jest też rządowy projekt, żeby zwiększyć tę powierzchnię, i będziemy mieć nieograniczone rozlewanie się budownictwa mieszkaniowego.

To pierwsze konkretne pytanie. Jeżeli pan minister nie zna teraz wszystkich odpowiedzi na pytania, bo rozumiem, że to trudne, to bardzo proszę o nie na piśmie.

Pytanie następne. Rozumiem, że prace związane z planowaniem przestrzennym związane są również z tym, że reforma planowania przestrzennego to jest jeden z kamieni

milowych KPO. W KPO jest 800 mln na ten cel, na tę reformę. Zwracam uwagę na to, że przy każdych konsultacjach samorządy zwracały uwagę na to, że są zbyt małe pieniądze, żeby gminy mogły to przeprowadzić. Na przykład w 2006 r. planuje się, że studium przestanie być ważne, w związku z tym już samo unieważnienie studium powoduje bardzo daleko idące skutki dla gmin, również finansowe.

Następne pytanie. W ocenie skutków regulacji jest napisane, że ustawa wejdzie w życie 1 stycznia 2023 r. Rozumiem, że ten termin będą państwo zmieniać. Tak? Czy zamierzacie tego dotrzymać? Jeszcze raz chciałam powtórzyć, że większa część ustawy dotyczy ZPI, czyli likwidacji lex deweloper. Odnosi się to też do tego, o co pytała koleżanka. Oczywiście jesteśmy przeciwko ustawie lex deweloper, bo jest szkodliwa dla gmin i dla mieszkańców, czyli jest to sposób na to, że pod przykryciem reformy planowania przestrzennego chcecie zlikwidować lex deweloper, nie przyznając się do tego, że ustawa lex deweloper była jednak pomysłem chybionym i trzeba ją likwidować.

ZPI można sporządzić na wniosek inwestora i po umowie z prezydentem, wójtem, burmistrzem. Zatwierdza to rada gminy. Wyłączacie więc możliwość składania jakichkolwiek poprawek lub uwag np. przez komisje planowania przestrzennego w gminach, ponieważ te komisje będą mogły li tylko zatwierdzić to, co ustalili inwestor razem z prezydentem, wójtem, burmistrzem. Oni ustalają, a rada dostaje do akceptacji, nic więcej, więc nie wiem, czy jest to dobre wyjście z sytuacji. Oczywiście to, że inwestor może wybudować np. szkołę, a nie, tak jak było do tej pory, według art. 16 ustawy o drogach publicznych, może wybudować tylko skrzyżowania czy inne inwestycje, które pogarszają układ komunikacyjny tylko w tym zakresie.

Rzeczywiście nie można czymkolwiek warunkować planu miejscowego, czyli np. wybudowaniem szkoły. Jeżeli wprowadzilibyśmy to, że taka umowa jest możliwa, prawnie byłoby to pójście w dobrym kierunku, bo rzeczywiście duzi inwestorzy mogą sobie na to pozwolić, natomiast brakuje mi tutaj prawdziwych konsultacji społecznych z mieszkańcami na wniosek inwestora i po umowie z prezydentem. Ludzie, sąsiedzi są właściwie wykluczeni. Pan minister mówił, że w wypadku drobnych zmian można to bardzo szybko przeprowadzić, ale nawet drobne zmiany mogą być bardzo dużą uciążliwością dla sąsiada obok, tak że to, że to drobna zmiana, to nie argument. To chciałam powiedzieć.

Bardzo boli mnie, że jeżeli nie wymaga to pozwolenia na budowę, to można budować bez zgodności z planem zagospodarowania czy ZPI, czy wuzetką. Jeszcze raz podkreślam, że przez całą poprzednią kadencję i na początku tej strona rządowa i my, z Koalicji Obywatelskiej, byliśmy za likwidacją wuzetek. Nie pamiętam, jak inne partie, ale chyba też były za likwidacją wuzetek, a tutaj mamy modyfikację wuzetki, a nie likwidację. Jeszcze raz powtarzam, że to, co jest tutaj zapisane, nie wyklucza korupcjogennych możliwości przy wydawaniu wuzetek.

Mówiłam o rejestrze urbanistycznym. Jestem jak najbardziej za, dlatego że różne gminy wprowadzają różne zapisy i nieraz ciężko znaleźć plany zagospodarowania. Jak najbardziej to pochwalam. Określenie do 200 metrów, teren oddziaływania przy wuzetce, która powinna być zlikwidowana, i cyfryzacja są OK. Co jeszcze powiedzieć? Nie ma pieniędzy na całą reformę. Rozumiem, że to będą następne obligacje emitowane przez BGK czy PFR i potem wykupywane przez NBP, a potem z dodruku.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Musimy już zmierzać do końca.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Mówię o pieniądzach na reformę planowania.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Pani poseł, proszę skupić się na meritum, a nie na atakach politycznych.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Mówię właśnie, że na to, o czym mówi pan minister, nie ma pieniędzy. One są w KPO, a uchwalamy następną ustawę wykonawczą, ustawę wprowadzenia KPO, którego nie ma. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Teraz udzielę głosu samej sobie, bo też potrzebuję zabrać głos, też mam swoje do powiedzenia, a potem przejdziemy do udzielania głosu stronie społecznej, zgodnie z wymogami regulaminowymi.

Co do KPO, droga pani poseł, proszę porozmawiać ze swoimi kolegami w Europarlamencie, żeby nie torpedowali wysiłków polskiego rządu, tylko go wspomogli, bo 40 razy głosowaliście przeciwko daniu pieniędzy Polsce, więc proszę zmienić nastawienie.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Proszę nie manipulować.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę zmienić nastawienie z antypolskiego na propolskie. Panie ministrze, szanowni państwo, też byłam wielką przeciwniczką decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ale jak sięgam perspektywą do połowy lat 90., a byłam wtedy radną gminną, to pamiętam, jak śpieszyliśmy się z uchwaleniem planu, żeby zdążyć z inwestycjami, zanim wygaśnie nam plan. Powiem tak. Nowelizacja Prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., która wygasiła plany miejscowe, uczyniła bardzo wiele złego. Ze skutkami tej nowelizacji zmagamy się do tej pory, bo to kwestie samowoli budowlanych przy radykalnym zaostrzeniu warunków i przede wszystkim kwestia korytarzy pod duże inwestycje liniowe, która wtedy wygasła. Nie wiem, czy to nie był cel tej ustawy, której skutki likwidujemy do tej pory.

Proszę państwa, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania, która miała być bajpasem, żeby kompletnie nie zablokować procesu inwestycyjnego, stała się niestety wytrychem, więc wszystkie działania, które dążą do tego, żeby ograniczyć zasady jej funkcjonowania, żeby rzeczywiście była rozwiązaniem wyjątkowym, to rozwiązania korzystne, odpowiednie i właściwe. Tutaj nie ograniczałabym się tak jak moja przedmówczyni i jestem daleka od stwierdzenia, że problemy zagospodarowania przestrzennego są tylko na terenach miejskich.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Tego nie powiedziałam.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Pani poseł, nie odnoszę się do pani wypowiedzi, tylko do wypowiedzi pani poseł Gill-Piątek. Mam doświadczenia z terenu małych miasteczek, wsi, niewielkich miejscowości, gdzie rozlewanie się zabudowy jest wielkim problemem. Nie polemizuję z pani wypowiedzią. Pani zwróciła uwagę na to, jakie problemy rodzą te przepisy w terenach miejskich, bo pani ma doświadczenia stamtąd. Ja mam doświadczenie z terenów małych gmin, małych miasteczek, wsi, z terenów uzdrowisk, miejscowości turystycznych takich jak Zakopane, gdzie nie można opanować deweloperskiego naporu.

Rozbicie integralności planowania i wykończenie planu miejscowego to jest coś bardzo złego. Do tej pory zmagamy się z tym, że był korytarz pod budowę zakopianki do samego Zakopanego, teraz już nie da się tego zrobić, bo zmiana prawa z 1995 r. puściła te tereny i możemy skończyć dwupasmową drogę 20 km przed Zakopanem, bo wszystko inne kompletnie przepadło. Są to więc bardzo złe regulacje, których działanie jest dużo bardziej dalekosiężne, niż niektórym się wydawało, jak uchwalano tę ustawę w 1994 r.

Wracając do standaryzacji, o której mówił pan minister, spotykam się z czymś takim, że jest bardzo zróżnicowany poziom usług planistycznych. Są firmy, które za swoją pracę wymagają więcej pieniędzy, ale studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stało się bardzo ważnym dokumentem, niejako zastępującym plan ogólny, albo jest dobrze zrobione, można z niego korzystać i spełnia swoją rolę, albo jest zrobione, przepraszam za wyrażenie, na odczep się i jak przychodzi co do czego, niczego w tym studium nie ma.

Kwestia standaryzacji, określenia poziomu problemów, które powinny być rozstrzygnięte w tym dokumencie, to jest kwestia podstawowego znaczenia, bo później, jak przychodzi co do czego, to dokument jest, bo prawo tego wymaga, ale nic konkretnego z niego nie wynika. Hulaj dusza, piekła nie ma i wszystko robi się w wuzetkach i jest kompletne

zaprzeczenie istoty planowania przestrzennego, bo wszystko rozstrzyga się w wuzetkach, czyli w dokumentach incydentalnych, które odnoszą się do konkretnej inwestycji, i w ogóle nie mamy do czynienia z planowaniem przestrzennym. Dlatego standaryzacja, określenie, jakie problemy powinny być rozstrzygnięte w tym dokumencie, to rzecz, która, uważam, jest bardzo ważna, do której trzeba bardzo mocno się przyłożyć.

Cieszy mnie, że kwestie postępu technicznego, który nastąpił przez minione lata w geodezji i kartografii, cyfryzacja zasobów, większa dokładność, to, że wszystko możemy określić i że jest to w materiałach, które mają starostowie, że współrzędne są scyfryzowane i nie jest tak, że jest mała skala mapy, a grubość konturu to kilka albo kilkanaście metrów i nie wiadomo, co z tym planem zrobić. Te rzeczy powinny zostać uwzględnione, bo przez ostatnie 20 lat nastąpił duży postęp w geodezji i kartografii.

Cieszy mnie, że są te nowe narzędzia, jeśli chodzi o konsultacje społeczne, bo bardzo często stykam się z takimi opiniami radnych, że organy gmin są krytykowane przez społeczności lokalne, że są impregnowani na argumenty, że w tym procesie planistycznym właściwie nic nie może się zmienić. Cieszą mnie więc kwestie konsultacji, a z drugiej strony skrócenie procedur. Słyszę narzekania wójtów na to, że gminy nie stać na to, żeby zmieniła studium, gminy nie stać na to, żeby robiła plany dla nowych terenów. Oczywiście często jest to przesada i szukanie wytłumaczenia dla braku aktywności w tej sferze, ale to skrócenie procedur to rzecz, którą należy uznać za właściwą.

Też jestem zwolenniczką nie rewolucji, bo rewolucja z 1994 r. i tromtadracja, która temu towarzyszyła, przyniosły wiele złego. Lepiej więc robić to niewielkimi, mniejszymi, przemyślanymi, spokojnymi zmianami, których skutki oceniono.

Czy pan minister chciałby się teraz odnieść do tych wystąpień i potem będę udzielała głosu stronie społecznej, czy też woli pan odnieść się dopiero do całości pytań?

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Mam jeszcze jedno pytanie do pana ministra.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Ale już bardzo krótko, bo mówiła pani 10 minut.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Ja pani czasu nie wypominam. Panie ministrze, zapomniałam o jeszcze jednym pytaniu. Plan ogólny ma być zamiast studium, jak za PRL-u, a zgodne z nim mają być wuzetki i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale niekoniecznie ZPI, bo brak słowa na ten temat. Jeszcze tutaj poproszę o odpowiedź. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę, panie ministrze.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Dziękuję bardzo. Trochę tych pytań jest, więc dobrze, że mogę odnieść się już teraz, bo jeszcze w miarę je pamiętam. Szanowni państwo, bardzo dziękuję za bardzo dużo rzeczowych pytań.

Pani Gill-Piątek zapytała o plan ogólny i o jego związki ze strategią rozwoju gminy. Może na początku ogarnę wszystkie pytania o plan ogólny. Plan ogólny będzie prawem miejscowym, a nie studium. Z samego słowa „studium" wynika, że przestudiowanych zostało wiele aspektów, dziedzin, w których obraca się planowanie przestrzenne, których ono dotyka, które wpływają na planowanie przestrzenne i które zostały opisane w bardzo obszernym dokumencie. Studium faktycznie przygotowywane jest w różnych standardach, tak jak powiedziała pani przewodnicząca. Jedne firmy robią to lepiej, drugie gorzej, chociaż jest to rzecz ocenna, ale jest tam wiele możliwości autorskiego podejścia i zrobienia tego niestandardowo w sposób być może lepszy, ale trudniejszy do zrozumienia i przeczytania przez osoby, które używają studium.

Studium jest dokumentem, który jest potrzebny. Potrzebny jest dobrze zrobiony do przygotowania planu miejscowego, ale potem, jak plan miejscowy jest już przygotowany, to studium stoi na półce, jest półkownikiem. Teoretycznie nie ma potrzeby zaglądania do niego, bo jest dokumentem wewnętrznym urzędu. Nie można więc powoływać

się na studium, np. żeby odmawiać wydania warunków zabudowy czy też w jakiś sposób wydać warunki zabudowy czy odmawiać.

Plan ogólny natomiast jako prawo miejscowe nie jest tak obszernym dokumentem. Jest zdecydowanie mniej obszerny. Prawo miejscowe to coś, co ustala gmina, co rada gminy wprowadza do stosowania jako prawo miejscowe. Nie zawiera on więc wszystkich ustaleń i nie zawiera zbioru różnych uwarunkowań przestudiowanych przez planistę. Zawiera on już te ustalenia, które rada gminy podejmuje, uchwalając plan ogólny. Dzięki temu jest dużo prostszym dokumentem, a przy okazji tańszym i szybszym w przygotowaniu, natomiast wiele ważnych rzeczy, które do tej pory w studium funkcjonowały, znajdzie się właśnie w strategii. Tam jest ich miejsce, bo strategia nie może być elementem prawa miejscowego. Nie może być tak, że to, co jest w strategii… Nie można ze studium w obecnym kształcie zrobić prawa miejscowego, bo nie można uznawać różnych uwarunkowań za prawo.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

My to wiemy, panie ministrze.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Pani poseł Chmiel zwraca mi uwagę, że państwo to wiecie, ale w pani wypowiedzi było bardzo pejoratywnie mówione o planach ogólnych, że to jak za PRL-u, że studium zastępujemy planem ogólnym jak za PRL-u. Gdybyśmy wysłuchali, okazałoby się, że mniej więcej tak pani powiedziała, wobec czego pozwoli pani, że będę to jednak tłumaczył, jak najlepiej potrafię w odniesieniu do państwa uwag i pytań, które padły.

Konsultacje społeczne? Praktycznie wszystkie trzy panie o tym wspominały i o to pytały. Konsultacje społeczne są zarówno przy planie ogólnym, jak i przy planach miejscowych, w każdej formie tego planu, czyli zarówno jako plan miejscowy realizowany standardowo, jak i jako Zintegrowany Plan Inwestycyjny, który też jest planem miejscowym, tylko przygotowywanym w oparciu o umowę urbanistyczną i porozumienie z inwestorem tam zawarte, jak i plan miejscowy, który jest w skróconej, uproszczonej formie. Korekta planu możliwa jest w dwa miesiące. W każdym jednym jest etap konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne zostały bardzo szeroko opisane w naszej ustawie. Jest cały rozdział dotyczący tego, jak przeprowadzać takie konsultacje. Jesteśmy przekonani, że umożliwią one prowadzenie konsultacji w lepszy sposób. To chociażby to, żeby można było nawet bez wychodzenia z domu, przez internet zarówno zapoznać się, jak i zgłosić uwagi, żeby ktoś, jak chce się spotkać z twórcami planu, mógł to zrobić po godzinach pracy, a niekoniecznie o godz. 12:00.

Mamy tutaj tego typu zapisy i moim zdaniem jest to przygotowane. Nie chcę się chwalić, że to moje pomysły. Przygotowała to pani dyrektor i zespół. To rozwiązania bardzo dobre do tego, żeby pomóc gminie jak najlepiej przeprowadzać te konsultacje, żeby udział społeczny był jak najszerszy, żeby każdy mógł zabrać głos w konsultacjach. Ważne jest to, żeby każdy mógł zabrać głos. Oczywiście nie możemy mylić tego ze stanem takim, że wszystkie głosy zostaną uwzględnione, bo gmina, organ wykonawczy i ostatecznie rada gminy ostatecznie muszą rozstrzygnąć czasami rozbieżne interesy, które pojawiają się w konsultacjach.

Myślę, że to jest najtrudniejszy element w planowaniu: kompetencja gminy, którą jest planowanie przestrzenne. Jej najtrudniejszym elementem jest rozstrzygnięcie interesów poszczególnych grup społecznych czy obywateli, bo w końcu trzeba podjąć decyzję i wybrać. Sprawy techniczne są tutaj drugorzędne. W obecnym stanie oczywiście sprawiają one duże trudności, bo ze względów technicznych ciągnie się to latami. Jak najbardziej upraszczamy to technicznie i chcemy, żeby gminy wreszcie mogły podejmować te rozstrzygnięcia.

Idąc dalej, o ZPI trochę teraz powiedziałem, ale było jeszcze pytanie dotyczące lex deweloper. Faktycznie ustawa i pomysł z ZPI konsumuje lex deweloper, ale ZPI to nie tylko współpraca z deweloperami. To również współpraca z innymi podmiotami, które są zainteresowane budową, czy są to osiedla mieszkaniowe, czy są to domy, czy

są to fabryki, czy są to magazyny. Mogą być różne inwestycje, które mogą być realizowane w oparciu o ZPI. Pamiętajmy, że przy ZPI konsultacje są zawsze nieuniknione.

Pani zapytała, mówiąc o tym, że komisja planowania w radzie gminy nie będzie mogła się tym zająć. Będzie mogła się tym zająć. Cały proces planowania z jednej strony musi być w miarę sprawny i szybki, a z drugiej strony w ogóle nie ograniczamy rady gminy decyzji w tym zakresie. Jest wręcz przeciwnie. Obecnie, gdy włodarz gminy współpracuje przy wydawaniu czy porozumiewa się z inwestorem co do pewnych zobowiązań gminy i inwestora względem gminy przy planowaniu, jest to mniej transparentne. Teraz będzie to transparentne do bólu.

Umowy urbanistyczne będą publikowane w rejestrze urbanistycznym, chociaż rejestr urbanistyczny wchodzi z pewnym opóźnieniem, więc do tego czasu umowy na pewno będą publikowane publicznie, zgodnie ze standardami upubliczniania informacji, jakie obowiązują w samorządzie. Rada gminy będzie mogła mieć na to wpływ, będzie mogła np. wydać zasady, jakimi organ wykonawczy ma kierować się przy podpisywaniu tego typu umów, bo organ wykonawczy musi liczyć się z tym, że taka umowa przez niego podpisana musi być niejako ratyfikowana przez radę gminy.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Tego, co pan mówi, nie ma w projekcie.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Jest, jest. Proszę dokładnie zapoznać się z ustawą.

Standardy urbanistyczne, o które pytała pani poseł Gill-Piątek, i ich wprowadzenie na poziomie ustawy… Od razu powiedziałbym o normatywie parkingowym i o tego typu rzeczach. Oczywiście są to trudne tematy. Czasami trudno jest podjąć się rozstrzygnięcia, czy dana rzecz powinna być regulowana na poziomie ustawy, czy pewną kompetencję zostawić radzie gminy. Tutaj z pewnością nie jest to oczywiste, natomiast tę nieoczywistość rozwiązujemy na korzyść zasady subsydiarności.

Być może w Sejmie, w Senacie, być może w kolejnej nowelizacji ustawy jesteśmy w stanie wypracować pewne podstawowe standardy urbanistyczne, ale jest to naprawdę trudne do przygotowania tak, żeby dobrze sprawdzało się to w każdej gminie, natomiast z drugiej strony na poziomie gminy standardy te można wypracować, jeżeli gmina będzie chciała, na całkiem dobrym poziomie. Jeżeli jest gmina typowo wiejska, to nie musi zastanawiać się, czy jej standardy urbanistyczne będą pasowały do dużego miasta. Jak jest duże miasto, to nie musi zastanawiać się, czy jego standardy urbanistyczne będą pasowały do gminy typowo wiejskiej. Oni po prostu przygotowują standardy urbanistyczne dla siebie. Nie jest wykluczone, że można tutaj coś zrobić.

Od razu odpowiem na kolejne pytanie. Nie rozwiązujemy wszystkich problemów planowania przestrzennego. Trzeba to jasno powiedzieć. Nie jest to rewolucja, nie jest to wprowadzenie wszystkiego od początku. Zmieniamy pewne rzeczy ewolucyjnie. Chcemy wyeliminować podstawowe problemy, które są w tej chwili, jednocześnie zapowiadając dalsze prace nad kolejnymi etapami reformy.

Było pytanie o koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju. Oczywiście tego tematu też tutaj nie ruszamy, ale otwieranie zbyt wielu tego typu tematów mogłoby doprowadzić do tego, że nie zdążymy tego zrobić ani w tej kadencji, ani w terminie, do którego jesteśmy zobowiązani w KPO, czyli w pierwszym kwartale przyszłego roku.

Pani poseł Gill-Piątek odpowiedziałem już chyba na wszystko.

Poseł Hanna Gill-Piątek (Polska2050):

Ugory miejskie.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Ach, ugory miejskie. Tym tematem też nie zajmujemy się w tej ustawie. Przedstawione przez panią pomysły oczywiście można… Też mam pomysły w tym zakresie, natomiast jest tu problem konstytucyjny. Czy można to uznać za budowę mieszkaniową, za cel publiczny i wywłaszczać pod zabudowę mieszkaniową? Z jednej strony jest problem konstytucyjny, z drugiej strony wydaje się, że w tej chwili ciężko byłoby to uzgodnić i konsultacje społeczne byłyby bardzo burzliwe.

Podobnie byłoby ciężko, gdybyśmy chcieli teraz zlikwidować wuzetki. Pani poseł Gill-Piątek o to nie pytała, ale pani poseł Chmiel wręcz postulowała, że powinna być likwidacja wuzetek. Szanowni państwo, wyobraźmy sobie, że w sytuacji, kiedy duża część kraju nie jest objęta planowaniem przestrzennym, ustawą likwidujemy wuzetki. Znacie państwo gminy, w których nie ma ani metra kwadratowego planu miejscowego. Są takie gminy. Czy możemy w tej chwili zablokować rozwój takiej gminy i powiedzieć samorządom: „Musicie uchwalić plan miejscowy"? Przecież z uchwalaniem planu miejscowego nie wiąże się tylko to, że wyda się na koszty planisty. Uchwalenie planu miejscowego to koszty odszkodowań. To dużo większy koszt dla gminy. Nie możemy zmuszać gmin do tego, żeby koniecznie musiały to robić, bo jak nie, to nie będą mogli wybudować nawet w miejscu, gdzie rozbudowa ewidentnie powinna być możliwa.

Poseł Hanna Gill-Piątek (Polska2050):

Przepraszam, panie ministrze, chciałam zapytać, czy one pozostają bezterminowe, czy jednak ustawa wprowadza jakiś termin ważności wuzetki.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Po konsultacjach i rozważeniu wielu różnych opinii w tej sprawie zostawiamy je bezterminowe, natomiast do momentu, kiedy ustawa zostanie przyjęta przez parlament, może się zmieniać. Trudno powiedzieć, jak będzie docelowo. Nie chciałbym też, żeby poszło to jako deklaracja, że tak faktycznie będzie, bo może być różnie. Na razie po rozstrzygnięciu wszystkich uwag w konsultacjach zostawiamy je jako bezterminowe. Wuzetki wydane do tej pory nie stracą ważności.

Likwidacja możliwości wydawania wuzetek spowodowałaby natomiast, że pewne gminy, które nie mają w tej chwili ani metra kwadratowego planu, pozbawimy możliwości rozwoju. Nie mówię, żeby budować w szczerym polu. Nasza ustawa tego nie dopuszcza. Pani błędnie zarzuca, że bez wuzetki i bez planu miejscowego pozwalamy na budowę domów, które są bez pozwolenia. Domy, które są bez pozwolenia w sensie Prawa budowlanego, realizowane na zgłoszenie, np. do 70 m^2, czy to, co zapowiedzieliśmy, czyli jednorodzinne domy jeszcze większe niż 70 m^2 zabudowy, muszą mieć plan miejscowy lub wuzetkę. W myśl nowej ustawy po wejściu w życie wszystkich przepisów tej ustawy, jeżeli ktoś będzie chciał wybudować jednorodzinny dom, 70 m^2 zabudowy, to musi wybudować go w miejscu, gdzie jest plan miejscowy, bądź w miejscu, gdzie w planie ogólnym zostało to dopuszczone poprzez określenie terenu, obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wyobraźmy sobie gminę miejską. Praktycznie tam, gdzie jest miasto, prawdopodobnie cała gmina miejska będzie objęta planem, chociaż jest to decyzja rady. Może nie cała, bo są tam parki i różne inne, ale zasadniczo wszystkie wolne działki budowlane zostaną objęte przez gminę strefą uzupełnienia zabudowy, gdzie, mimo że nie ma planu, będzie możliwe wydanie wuzetki, tak jak było do tej pory. W gminach wiejskich tak samo. Tam, gdzie jest wieś, tam, gdzie jest nawet mniejsza wieś, gdzie stoi 10 domów na krzyż, uzupełnienie tej zabudowy, czyli gdzieś pomiędzy działkami, będą mogły być one uzupełniane bez planu miejscowego, ale w oparciu o warunki zabudowy wydane w strefie uzupełnienia zabudowy.

Poza tym, czyli gdzieś w szczerym polu, w żaden sposób nie da się uzyskać warunków zabudowy w myśl nowych przepisów. Nie będzie takiej formalnej możliwości. Jeśli natomiast ktoś chce wybudować dom w szczerym polu, będzie musiał doprowadzić do uchwalenia planu miejscowego, np. w formie ZPI. Jeżeli gmina uchwali plan miejscowy mówiący, że w danym miejscu chce zabudowę – oczywiście jeżeli będzie to możliwe, biorąc pod uwagę różne uwarunkowania – ma być świadoma decyzja organów odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne o tym, że rozbudowujemy się gdzieś w jakimś zakresie i tam tworzymy nowy plan miejscowy. Przy tym warto zauważyć, że jeżeli gmina będzie miała taki pomysł, będzie mogła zrealizować go np. w osiem miesięcy, a nie tak jak teraz, przez wiele lat.

Było jeszcze KPO. Jak zostało powiedziane, są zabezpieczone pieniądze w KPO. Zamierzamy z nich sfinansować gminom plany ogólne, bo jest to dokument, który gmina będzie zobowiązana… Do tego zobowiązaliśmy się w KPO, że do 2026 r. w całej Polsce

zostaną wdrożone plany ogólne, a więc jest to transakcja wiązana. Zobowiązujemy się do wprowadzenia planów ogólnych i w KPO mamy na to zagwarantowane środki finansowe. Proszę zwrócić uwagę, że przygotowanie planów ogólnych nie będzie tak kosztowne jak przygotowanie studiów, bo jest to mniej obszerny dokument, wymaga mniej pracy technicznej. Z powodu wdrożenia planu ogólnego gmina nie będzie też miała kosztów tak, jak przyjmuje się plany miejscowe. Przy planie miejscowym oprócz kosztów planistycznych są jeszcze np. koszty odszkodowań. Przy planie ogólnym nie ma odszkodowań. Nie mówimy tutaj o odszkodowaniach, wobec czego koszty te nie będą aż tak duże jak koszty planów miejscowych.

Czy jeszcze na coś nie odpowiedziałem?

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo dziękuję, panie ministrze. Mamy udział gości, więc z polemikami może chwilę poczekamy. Chciałabym, żeby goście mogli zabrać głos. Przedstawiciela Związku Gmin Wiejskich proszę o przedstawienie się dla celów protokołu. Proszę bardzo.

Doradca przewodniczącego Związku Gmin Wiejskich RP ds. legislacyjnych i programowych Mariusz Marszał:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca. Szanowny panie ministrze, Wysoka Komisjo, nazywam się Mariusz Marszał, reprezentuję Związek Gmin Wiejskich RP. W imieniu strony samorządowej chciałem podziękować panu ministrowi za bardzo merytoryczną pracę w zespole. Zespół spotykał się ze stroną samorządową dwa razy w Ministerstwie Infrastruktury.

Przejrzeliśmy tę ustawę punkt po punkcie, jednakże – troszeczkę ostudzę entuzjazm pana ministra – strona samorządowa nie uzgodniła projektu ustawy, wydając negatywną opinię do tej ustawy z dwóch powodów. Pierwszym powodem jest, panie ministrze, póki co hipotetyczny sposób finansowania zmian w planowaniu przestrzennym. Strona samorządowa nie wie do końca, na jakim etapie jest kwestia przyjęcia KPO, natomiast wiemy też, że w projekcie budżetu państwa na 2023 r. te pieniądze też nie zostały zabezpieczone. Panie ministrze, stoimy przed realnym terminem 1 stycznia 2023 r. odnośnie do wejścia w życie ustawy i jako strona samorządowa chcielibyśmy wiedzieć, w jaki sposób zostanie to sfinansowane. To jest pierwsza kwestia.

Druga kwestia jest taka, że w terminie, który został określony w projekcie ustawy, samorządy nie zdążą przeprowadzić wszystkich zmian. Rozmawialiśmy o tym na zespole problemowym. Pańscy specjaliści o tym wiedzą. Nie będę tutaj odnosił się do kwestii czysto technicznych. Po prostu nie da się. Część samorządów przeprowadza w tej chwili zmiany w obszarze planowania przestrzennego. Te plany są powykładane. Może zdarzyć się tak, że do końca okresu, który jest wskazany w ustawie, czyli do 31 grudnia 2025 r., samorządy nie zdążą dokończyć tamtego procesu i będziemy mieli bardzo duży problem.

Pan minister mówił o władztwie strony samorządowej w procesie planowania przestrzennego. Nie do końca tak jest, panie ministrze, dlatego że w kwestii zmian studium na plan ogólny samorządy mogą tylko i wyłącznie przenieść te obszary, które zostały wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową w taki sposób, że nie zmieniają tego obszaru. Czy jest to zwiększenie, czy jest to zmniejszenie, czy wręcz, jeżeli gminy za ciężkie pieniądze uzbroiły tereny w środku swoich miast czy miejscowości i są to tereny przemysłowe bądź tereny blisko terenów kolejowych, nie możemy tego zamienić, dlatego że ustawodawca tego nie przewidział, natomiast wszelkie inne zmiany będą powodowały wystąpienie z procesem odszkodowawczym. Samorządy zderzą się z doskonałymi kancelariami prawnymi i będą musiały ponosić koszty związane z wypłatą odszkodowań.

Kwestia, o której mówiła pani poseł Gill-Piątek, to kwestia odwrócenia standardów dostosowawczych, czyli koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju i koncepcja przestrzennego zagospodarowania województwa, które są dokumentami nadrzędnymi. Będą one musiały być dostosowywane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Doskonale wiemy, jak to wygląda przy realizacji dużych strategicznych inwestycji. Czekają nas kolejne. Pan minister Sasin zapowiada budowę elektrowni atomowych na terenie Polski. To bardzo mocno wpłynie na obszary planowania przestrzennego. W jednostkach samorządu terytorialnego mamy uzasadnione powody.

Wystarczy spytać samorząd gminy Baranów, jak oni wyobrażają sobie dalsze funkcjonowanie po zmianach dotyczących Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Panie ministrze, nie będę tutaj odnosił się do kwestii związanych z wuzetkami, bo jest to kwestia bardzo rozległa. Nie jest tak, że wuzetki nie wpłyną. Wpłyną. Brak określenia czasowego, o co wnioskowała strona samorządowa do wuzetek, spowoduje, że wuzetki będą musiały zostać uwzględnione w nowym procesie planowania przestrzennego. Sama kwestia dostępności urbanistów do przeprowadzenia tych zmian w tak krótkim okresie też jest tutaj dużym problemem dla strony samorządowej.

Nie będę tutaj rozwijał więcej swoich myśli. To są kluczowe sprawy, które spowodowały, że strona samorządowa wydała negatywną opinię do projektu ustawy. Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy ktoś z państwa chciałby jeszcze zabrać głos? Bardzo proszę. Proszę się przedstawić.

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Piotr Szaroszyk, architekt, przedstawiciel Zarządu Głównego SARP. Szanowni państwo, przede wszystkim chciałbym pochwalić osoby przygotowujące tę nowelizację. Nasz punkt widzenia to punkt widzenia ludzi żyjących z projektowania, budownictwa i mających nadzieję, że nie jest to dla naszego kraju zło konieczne, tylko również działalność pozytywna. Zmiana ustawy porządkuje mnóstwo kwestii, które były dotąd trudnością i koniecznością jakiegoś jej zwalczenia. Chciałbym przekazać niewiele uwag, a właściwie przedstawię to w postaci zapytań, o które prosiło mnie moje środowisko.

Po pierwsze chciałbym dowiedzieć się, czy i w jaki sposób zmieni się filozofia tworzenia decyzji o warunkach zabudowy, które, jak już się powiedziało, gdyby Polska była pokryta planami, może nie byłyby potrzebne, ale są jakąś koniecznością. Czy będzie teraz tak, że decyzja o warunkach zabudowy będzie po prostu wyciągiem z planu ogólnego, czy dalej będzie to decyzja oparta o tzw. dobre sąsiedztwo? Rozumiem, że to jest raczej treść uzasadnienia o decyzjach o warunkach zabudowy, ale na ten temat na pewno macie państwo jakiś pogląd.

W sprawie decyzji o warunkach zabudowy chciałbym również zwrócić uwagę, że decyzje te miały już okres obowiązywania. To były, o ile pamiętam, dwa lata. W Warszawie zdarzało się co drugi raz tak, że ze względu na konserwatora zabytków oraz długie procedury nie zdążało się uzyskać pozwolenia na budowę w okresie obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy, dlatego z wielką wdzięcznością przyjęliśmy takie funkcjonowanie tych decyzji, jakie jest w tej chwili. Czasem pozwolenia na budowę w Warszawie uzyskuje się 15 lat.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Jezus Maria, jeszcze gorzej niż Kraków.

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Ale tak jest. Nie chodzi tu o narzekanie. Ile razy trzeba w tym czasie występować o nowe wuzetki, jeśli ona byłaby dwuletnia? Siedem, tak?

Poseł Hanna Gill-Piątek (Polska2050):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Tak, ale…

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę państwa, proszę nie prowadzić polemiki z dyskutantem, bo tego nie słychać i protokół nie będzie przedstawiał rzeczywistego przebiegu naszych obrad. Proszę wyrażać chęć zabrania głosu, ja go udzielę i wszystko będzie transparentne.

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

W sprawie decyzji o warunkach zabudowy jest jeszcze jeden postulat, nie wiem, czy spełnialny, żeby decyzja nie była „podłączona" do konkretnego inwestora, tylko do terenu. To jest dość ważne i moim zdaniem zwalcza duży margines patologii.

To, co następne, jest bardziej głosem Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, której głos obiecałem przekazać państwu. Jest to kwestia zlikwidowania terminu na opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości gruntu i zlikwidowania jej ograniczenia do pięciu lat. Uważamy, że jeśli byłoby to bezterminowe, to nie wiąże się to z żadną uciążliwością dla kogokolwiek, a pomaga gminom w finansowaniu kosztów planowania. W końcu przecież dotyczy to tylko terenów, które są zbywane.

Następna sprawa to drobiazg. Moje pytanie brzmi tak. Skoro uporządkowaliśmy już kwestię intensywności i pozbyliśmy się przepisu, który intensywność dotyczącą zarówno powierzchni nadziemnej i powierzchni podziemnej budynków każe obligatoryjnie regulować planem miejscowym, czy moglibyśmy zastanowić się, czy nie wyłączyć z obligatoryjności intensywności ogólnej, razem z powierzchnią podziemną? Pytam, ponieważ dla projektantów, dla inwestorów i w szczególności dla planistów określenie, jaka konkretnie powinna być podziemna powierzchnia na danym terenie, to bardzo trudne zadanie. To jest po prostu niemożliwe do rozsądnego ustalenia. Są przypadki, gdzie należy to ustalić i jest to potrzebne, ale generalnie są to tylko i wyłącznie powierzchnie techniczne, które zależą od technicznych kwestii. W każdym budynku, np. w ramach jednego obszaru planistycznego, te kwestie mogą wyglądać inaczej. Jest to po prostu trudne do regulacji i do skonsumowania.

Z mojej strony to tyle. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Jeszcze pan, proszę uprzejmie. Jeszcze ostatni głos. Proszę się przedstawić dla celów protokołu.

Członek Krajowej Rady Izby Architektów RP Piotr Andrzejewski:

Piotr Andrzejewski, Krajowa Rada Izby Architektów. Dzisiejsze spotkanie jest spotkaniem informacyjnym i, można powiedzieć, sprawozdawczym pana ministra, więc nie sądzę, żeby w tej chwili było to miejsce na rozwiązywanie czy podnoszenie szczegółowych kwestii. Chciałem jednak zwrócić uwagę na pewną istotną sprawę, mianowicie sprawę jednego z głównych nowych instrumentów planowania, właściwie chyba jedynego nowego głównego instrumentu, czyli ZPI.

Tak się składa, że byłem w zespole ministerialnym, który opracowywał założenia do tej ustawy, tak że w tej chwili to, na czym pracuje pan minister, to założenia, które wyszły z tego zespołu. Znam więc i pamiętam źródło tych rozwiązań, propozycji i pomysłów. W stosunku do ZPI to startowało z zupełnie innego poziomu. W innym celu i inaczej formułowana była wyjściowa formuła tej instytucji, a w tej chwili skończyła się szczególną formą planu miejscowego.

Otóż sprawa ta wiąże się też ze sprawą decyzji o warunkach zabudowy i funkcjonowaniu, bo strukturalnie i funkcjonalnie instytucje te są powiązane i w obu przypadkach we wszystkich naszych debatach trochę rozmijamy się z istotą sprawy, jeśli chodzi o ZPI. Dlatego podnoszę to na spotkaniu informacyjnym, na którym w zasadzie powinniśmy ograniczyć się do zadawania pytań.

Zakończę pytaniem, ale najpierw wyjaśnię, dlaczego będę o to pytał: z bardzo wielu tych samych powodów, ze wszystkich powodów, ale, mówiąc najkrócej, nawet podając to z powodów rodzaju i rangi, o której powiedział pan minister, na przykład mówiąc, że w tej chwili studium nie jest podstawą do ustalania zgodności czy wuzetki. Z takich samych powodów tego typu ZPI nie może być prawem miejscowym. Nie będę rozwijał tego tematu. Chcę zapytać, ponieważ w tej chwili jest bardzo szybki termin wprowadzenia tej ustawy, czy będą jeszcze szanse na to, żeby przyjrzeć się tej kwestii. To jest jedna z najpoważniejszych ułomności tego projektu. Powiem jeszcze tylko dla zobrazowania, w czym rzecz, że formuła ZPI, którą przyjęto, czyli formuła prawa miejscowego, była już kiedyś proponowana: w kodeksie urbanistyczno-architektonicznym, któremu przewodził prof. Niewiadomski. Wtedy nazywało się to tak: urbanistyczny plan realizacyjny.

Nie tylko dlatego, że przepadł kodeks i odszedł w niebyt, ale w ogóle rozwiązanie to nie było do zastosowania.

Ponieważ nie chcę już rozwijać więcej wątków, pytanie jest takie. Panie ministrze, czy ministerstwo znajdzie jeszcze czas na to, żeby przedyskutować kwestię ZPI ze względów szczegółowych, zanim ta ustawa zostanie uchwalona?

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Bardzo proszę pana ministra o odniesienie się do ostatnich trzech głosów.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Dziękuję bardzo. Przedstawiciel Związku Gmin Wiejskich przypomniał, że Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego projekt zaopiniowała negatywnie z uwagi na z jednej strony wątpliwości dotyczące finansowania, a z drugiej strony na wątpliwości dotyczące terminu, aby wdrożyć plany ogólne do 2026 r. Obie przyczyny, dla których opinia była, jaka była, wynikają z ustaleń KPO. Z jednej strony pokazuje to, że stanowisko KWRiST jest trochę polityczne, bo skupia się na ataku na KPO i jest to wpisywanie się w ogólnoopozycyjny atak na KPO. Z drugiej strony cieszę się, bo skupienie się na tych dwóch przyczynach i podkreślanie w różnych wypowiedziach, również pańskiej dzisiaj, tego, że ogólnie kierunek zmian jest dobrze zaprezentowany i brak jest uwag i zarzutów merytorycznych, moim zdaniem bardzo dobrze świadczy o przygotowanej przez nas ustawie.

Wprost odpowiadając na pytania dotyczące terminów, powiem, że oczywiście wdrażamy tę ustawę z okresem przejściowym. Okres przejściowy to czas na przygotowanie przez gminy planów ogólnych. Przekażemy na to finansowanie, będziemy wspierali gminy, wspierali szkoleniami wykonawców planów ogólnych. Będziemy organizowali zarówno szkolenia, jak i studia podyplomowe w tym zakresie. Naprawdę chcemy dać techniczne podstawy, żeby nie było tu problemu z opracowaniem planów ogólnych.

Zdaję sobie sprawę z tego, że wątpliwość gmin dotycząca tego, czy będą w stanie uchwalić plan ogólny do 2026 r., nie wynika ze strony technicznej, tylko z tego, co jest największą trudnością, z tego, że w tym określonym terminie trzeba będzie rozstrzygnąć sprzeczne interesy i wątpliwości dotyczące tego, jak prawem miejscowym opisać w planie ogólnym ustalenia, które mają znaleźć się w planie ogólnym. Z jednej strony władztwo planistyczne to kompetencja samorządu, a z drugiej strony jednak jest odpowiedzialność za to, żeby przeprowadzić procesy decyzyjne i żeby podjąć decyzję, że tutaj mamy taką strefę, a tu mamy inną, a tutaj zabudowa będzie ograniczona np. do trzech kondygnacji. To są rzeczy, które gmina po prostu musi zrobić.

Oczywiście będziemy przyglądali się temu, jak będzie wyglądała kwestia wdrożenia tego w czasie. Mam informację, która może nie jest precyzyjna, ale nie mamy precyzyjnej informacji dotyczącej tego, jak Komisja Europejska potraktuje nas, gdybyśmy nie wykonali planów ogólnych w całym kraju. Mamy zobowiązanie do tego, że 100% planów ogólnych ma być zrealizowane. Tak zobowiązała nas KE: 100% pokrycia planami ogólnymi terenu RP. Stąd przekładamy to na ustawę. Nie mamy do końca odpowiedzi na to pytanie, chociaż to pytanie zadajemy: Co, jeżeli okaże się, że np. 90% powierzchni kraju będzie objętych planami ogólnymi, a nie 100%?

Gdyby miało okazać się, że wtedy będą zagrożone pieniądze na KPO w tym zakresie, czyli gdyby miało okazać się, że nie dostaniemy finansowania na plany ogólne, bo nie zrobiliśmy 100%, to będziemy szukali takich rozwiązań, żeby plany ogólne jednak się pojawiły. Być może mogliby zająć się tym wojewodowie w oparciu o studium. Troszeczkę teraz gdybam, bo nie wiemy, jakie będzie rozstrzygnięcie, natomiast jeśli okaże się tak, że 90% gmin będzie miało plany ogólne, a 10% z jakichś przyczyn nie zdąży, i gdyby to spowodowało, że zostaniemy z 90% środków, wtedy będzie to oznaczało, że gminy, które wyrobią się w terminie, dostaną środki, dostaną pieniądze na plany ogólne, natomiast gminy, które się nie wyrobią, już później tych pieniędzy nie otrzymają.

Jaki będzie tam efekt? Taki, jaki pani poseł jeszcze przed chwilą postulowała, żeby zabronić, ograniczyć wydawanie wuzetek. W takiej gminie, gdyby nie zdążyła, mogłoby ewentualnie dojść do takiej właśnie, postulowanej przez panią poseł, sytuacji. Przez wiele lat byłem samorządowcem. Przez 17 lat byłem w samorządzie i zdaję sobie sprawę z tego, że trzeba realnie zaplanować ten proces w gminach. Jeśli gmina w odpowiednim

czasie nie przystąpi do opracowania planu ogólnego, może się potem nie wyrobić w tym terminie. Tak jak mówię, mamy to zapisane w KPO, to zobowiązanie Polski musimy przełożyć na ustawę. Będziemy na bieżąco monitorowali postępy gmin w tym zakresie. Tak jak mówię, będziemy wspierali gminę pod każdym względem, również tym finansowym z KPO.

Mam nadzieję, że wspólnie osiągniemy ten cel i w 2026 r. plany będą wszędzie, ale z tego monitoringu mogą jeszcze wychodzić jakieś wnioski, jakieś ewentualne zmiany. Być może termin da się jeszcze renegocjować, jeśli będzie to fizycznie niewykonalne. Jesteśmy jednak przekonani, że przepisy te są proceduralnie na tyle proste, że bez problemu da się to zrobić do 2026 r., natomiast faktycznie jest to nie tylko procedura techniczna, tylko trzeba jeszcze podjąć decyzję. Gmina musi zdecydować o poszczególnych strefach na swoim terenie. To jest rzecz, która będzie trudna dla samorządowców, bo często trzeba ważyć różne interesy. Dobrze, nie wchodzę w to, bo będę mówił w kółko to samo.

Przedstawiciel SARP-u pyta o filozofię tworzenia wuzetek. Rozumiem, że chodzi o to, jak wuzetki miałyby być tworzone w myśl nowych przepisów. Wuzetki oczywiście miałyby być tam, gdzie nie ma planu, ale gdzie dopuszczane jest uzupełnienie zabudowy w planie ogólnym. Wtedy wuzetka musi być zgodna z planem ogólnym. Jeśli np. plan ogólny ogranicza zabudowę w danej strefie do dwóch kondygnacji, to wuzetka nie może pozwolić na budowę budynku wyższego niż dwukondygnacyjny, czyli musi być zgodny z planem ogólnym, ale cały czas będzie prowadzona również analiza otoczenia, tyle że już ograniczona maksymalnie do 200 m^2, czyli to znowu zabezpieczenie przed tym, co zdarza się wuzetkom. Zabudowy, którą badają, wuzetki szukają bardzo daleko, nawet pół kilometra czy jeszcze dalej od działki, na której inwestycja ma być prowadzona.

Pytał pan również o opłatę planistyczną. W tym zakresie…

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Pytałem o jedną rzecz, która jest dość ważna. Czy można przypisać wuzetkę do terenu zamiast do inwestora?

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Wuzetka jest decyzją administracyjną, którą zawsze można przepisać na kolejną osobę. Z tym nie ma tutaj problemu. Nie wydaje się decyzji dla terenu…

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Trzeba przepisać za zgodą właściciela. To rodzi pewną patologię.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

…tylko zawsze wydaje się ją dla jakiegoś podmiotu. Urzędy wydają decyzje dla konkretnych podmiotów. Czy to jest decyzja budowlana? Konkretny podmiot dostaje tę decyzję, ale decyzję zawsze można potem przepisać.

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Panie ministrze…

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę o niepolemizowanie. Nie pracujemy w ten sposób. Zostało zadane jasne pytanie. Proszę nie polemizować, bo robi się kompletna kakofonia.

Członek komisji Zarządu Głównego SARP ds. legislacji Piotr Szaroszyk:

Tylko pytam.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę, panie ministrze.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

W tym zakresie za chwilę poproszę o uzupełnienie panią dyrektor. Może wyłoży to jaśniej i wtedy będziecie państwo bardziej usatysfakcjonowani. W zakresie opłaty planistycznej… Może o wypowiedź o intensywności, o którą pytał pan z SARP-u, też poproszę panią dyrektor.

Była jeszcze Izba Architektów. Pan przedstawiciel Izby Architektów powiedział dużo dobrych słów o ustawie, ale mówi pan też o tym, że to nie jest to, nad czym pracowaliście państwo kiedyś, mówiąc o ZPI. ZPI jest nazwą własną – Zintegrowany Plan Inwestycyjny – ale tak naprawdę jest to po prostu plan miejscowy z umową urbanistyczną. Zastanawiam się, czy jednak w ustawie nie powinniśmy opisać tego jako plan miejscowy z umową urbanistyczną, bo tak naprawdę ustalenia ZPI będą takie same jak ustalenia planu miejscowego. Te same rzeczy muszą być ustalone dla danego terenu, na tym samym poziomie szczegółowości co w planie miejscowym, bo wtedy to powoduje, że mamy jednolity system planowania, a nie że w jednym miejscu jest plan miejscowy, a w drugim coś innego, co nie pasuje do tego systemu. To powinno być spójne.

Tutaj natomiast ważną rzeczą jest to, że będzie umowa urbanistyczna, która będzie określała wzajemne zobowiązania stron, m.in. właśnie zobowiązania inwestora do pewnych czynności, usług czy świadczeń na rzecz gminy. W tym zakresie konsultowaliśmy to w prekonsultacjach w styczniu. Były konsultacje publiczne w połowie tego roku. Już na poziomie rządowym więcej konsultacji w tym zakresie nie będzie, aczkolwiek zawsze jest szansa rozmowy z parlamentarzystami. Jeśli jest pan w stanie przekonać parlamentarzystów do jakichś istotnych zmian, to zawsze poprawki można jeszcze wprowadzać w parlamencie.

Dziękuję bardzo. Poproszę jeszcze panią dyrektor.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Bardzo proszę panią dyrektor.

Zastępca dyrektora departamentu MRiT Anna Michalik:

Dziękuję bardzo. Dwie krótkie informacje. Pierwsza jest taka, że pan architekt słusznie powiedział, że zgoda właściciela wymagana jest przy przepisywaniu tzw. wuzetki, czyli decyzji o warunkach zabudowy. Absolutnie nie chcemy z tego zrezygnować. Nie wprowadzamy żadnych zmian w tym zakresie. Uważamy, że ewentualne zmiany dotyczące warunków zabudowy mogą być procedowane w dalszej kolejności. W tej chwili nie jest to najpilniejsza potrzeba. W tej zmianie ustawy zaproponowano rozwiązania, które są kluczowe dla jakości ładu przestrzennego, dla elementów związanych z wartością ekonomiczną, tak że nie chcemy tutaj wprowadzać zbyt radykalnych zmian, które mogą być później szeroko dyskutowane i wydłużyć proces legislacyjny samej ustawy.

Druga informacja też była akcentowana jako drobiazg, ale jest warta wyjaśnienia. W ramach planu ogólnego ustalana będzie maksymalna nadziemna intensywność zabudowy. Wydaje mi się, że to jest wyjaśnienie, czyli nie będzie ustalana intensywność podziemna czy łączna, a tylko i wyłącznie nadziemna. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze. Proszę państwa, dopuszczam jeszcze jedno krótkie pytanie, ale bardzo krótkie. Dyskutujemy już prawie dwie godziny. Dla wyjaśnienia przypominam, że jest to posiedzenie podkomisji, która w sposób ogólny dyskutuje na zupełnie inicjalnym poziomie, jeszcze przed sejmową drogą legislacyjną, a taka sama, pogłębiona albo nawet bardziej dogłębna dyskusja w oczywisty sposób będzie odbywała się na posiedzeniach podkomisji, jeżeli ustawa zostanie skierowana do podkomisji, więc proszę to traktować jako zupełnie wstępne podejście.

Proszę, ale już bardzo krótko.

Doradca przewodniczącego ZGW RP ds. legislacyjnych i programowych Mariusz Marszał:

Dziękuję, pani przewodnicząca. Miałem nie zabierać głosu, ale ze względu na to, że pan minister potraktował stanowisko strony samorządowej jako stanowisko polityczne, muszę się do tego odnieść.

Panie ministrze, samorządy nie podchodzą do kwestii projektu tej ustawy pod kątem politycznym. Myślałem, że przepływ informacji między panem ministrem i pracownikami pana ministra jest lepszy. Panie ministrze, zapraszam na stronę. Tam jest 36 stron formatu A3 uwag strony samorządowej, ponad 150 konkretnych uwag ze strony samorządowej skierowanych do ministerstwa. Panie ministrze, nie boimy się odpowiedzialności, nie boimy się zmian w obszarze planowania przestrzennego. Potrzebujemy

tylko narzędzi, które nie będą skutkowały negatywnymi konsekwencjami finansowymi dla gmin.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Czy pan minister chce jakość odnieść się do tej uwagi? Proszę państwa, apeluję już, żebyśmy kończyli. Wielokrotnie będziemy jeszcze wracać do tematu. Na wszystkie kwestie, które panie posłanki poruszały, dostałyście odpowiedź. Jeśli dopuściłam przedstawiciela strony samorządowej, to bardzo krótko. Pani poseł Gill-Piątek, pani poseł Chmiel, ale naprawdę po jednym zdaniu.

Poseł Hanna Gill-Piątek (Polska2050):

Jedno zdanie. W kontekście uzupełnienia ostatniej wypowiedzi chciałam zapytać, co stało się z rentą planistyczną, tzw. małym katastrem, bo zdaje się, że we wrześniu wyleciał on z tej ustawy wskutek jakichś sporów, a jest to realny ubytek dochodów samorządów.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję. Pani poseł Chmiel.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Dziękuję bardzo. Panie ministrze, nie otrzymałam odpowiedzi na moje pytania, więc krótko je powtórzę.

Chciałam natomiast jeszcze zwrócić się do pana architekta w sprawie decyzji o warunkach zabudowy. To jest bardzo słuszny postulat, żeby decyzja o warunkach zabudowy była przypisywana do terenu, a nie do inwestora, ponieważ wiemy, sama też jestem architektem, więc wiem, jak wygląda sytuacja. Jeden inwestor chodzi do gminy, inny nie chodzi do gminy. Decyzja o warunkach zabudowy powinna działać tak jak plany zagospodarowania przestrzennego, ponieważ inaczej jest to korupcjogenne. Jak pan minister powiedział, że 17 lat był w samorządzie, tak ja, panie ministrze, byłam 20 lat, a 15 lat prowadziłam komisję planowania przestrzennego i uważam, że postulat likwidacji decyzji o warunkach zabudowy jest sprawą najpilniejszą. Nie zgodzę się tutaj z panią dyrektor, która to powiedziała…

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

O tym już pani powiedziała. Czy są jakieś rzeczy, na które nie dostała pani odpowiedzi?

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Tak, są.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

To proszę przejść do tego.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Chcę tylko skończyć zdanie na ten temat. Decyzja o warunkach zabudowy jest sprawą najpilniejszą. Panie ministrze, nie zgodzę się z panem. Jeżeli to, co powiedziałam…

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Pani poseł, ale pani ma nie wszczynać polemikę, tylko wypunktować rzeczy, o których powiedziała pani, że nie dostała pani na nie odpowiedzi. Na tym proszę więc się skupić.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Próbuję właśnie powiedzieć. Gdyby mi pani nie przerywała, poszłoby to szybciej.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Proszę, do rzeczy.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Powiedziałam, że plany ogólne to PRL-bis, nie po to, żeby politykować, tylko żeby uzmysłowić panu, że wtedy nie było decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli wprowadzacie plany ogólne, to równie dobrze w momencie wprowadzenia planu ogólnego możecie określić, że wtedy jest zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. To jest bardzo łatwe wyjście.

Jeśli chodzi o moje pytanie, było jedno. Jeżeli plan ogólny ma być robiony zamiast studium i plan ogólny ma być zgodny z wuzetką, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to, jak rozumiem, niekoniecznie ma być zgodny z ZPI? Nic na ten temat nie jest napisane.

Druga rzecz. Twierdził pan, że nie można budować domów do 70 m^2, a w przyszłości większych, na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego ani wuzetki. Dalej się upieram. Pan twierdzi, że nie można, a ja twierdzę, że nie ma takiego zapisu, żeby była konieczność posiadania wuzetki albo miejscowego planu zagospodarowania czy ZPI przy budowie obiektów, które nie wymagają pozwolenia na budowę i są rozszerzone przez ustawę, którą uchwaliliście miesiąc temu. Chciałam jeszcze powiedzieć, że poszerzyliście lex deweloper o obiekty usługowe. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Czy pan minister chce się odnieść do ostatnich pytań? Proszę bardzo.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Jeśli chodzi o opłatę planistyczną, pani poseł, mieliśmy różne pomysły na przestrzeni prac nad tą ustawą. Pojawił się jeden pomysł samorządowy, ale sami samorządowcy mocno go skrytykowali, wobec czego postanowiliśmy zaniechać zmian w tym zakresie, bo przy takim, muszę to powiedzieć, niekonstruktywnym nastawieniu ciężko znaleźć rozwiązanie. W tym zakresie zmian w tej ustawie nie będzie.

Pani poseł dopytuje o to – cytuję to, co pani powiedziała – że plan ogólny musi być zgodny z wuzetką i z planem miejscowym, a nie musi być zgodny z ZPI. Odwrotnie, pani poseł. Jest odwrotnie. Plan ogólny nie musi być zgodny z tymi dokumentami, czyli jeżeli w danej gminie są wydane jakieś wuzetki, to, przygotowując plan ogólny, gmina nie musi uwzględniać tych wuzetek. Nie musi tego robić. Nie musi też dostosowywać się do już istniejących planów miejscowych, tworząc plan ogólny, bo kolejność jest odwrotna.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Przepraszam, powiedziałam z pośpiechu. Pomyliłam się. Ma pan rację.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Pani poseł, nie udzieliłam pani głosu.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Najpierw przygotowujemy plan ogólny, następnie kolejne dokumenty muszą być zgodne z planem ogólnym. Tutaj zarówno wuzetki, jak i plany miejscowe, wszystkie formy, również ZPI, wszystko to musi być zgodne z planem ogólnym.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Jak mówię, pomyliłam się. Tak, zgadzam się.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Pani poseł, bardzo proszę unikać polemiki.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Pan samorządowiec może nie był na posiedzeniu Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, na którym byłem ja, która rozpatrywała tę sprawę. Jeżeli nie był pan na tym posiedzeniu, to proszę posłuchać, jak wyglądała rozmowa. Z mojej strony była chęć merytorycznej rozmowy. Proszę zobaczyć, jak podchodził do tego przewodniczący z Gdańska. Proszę posłuchać rozmowy, jaka była na zespole KWRiST. Naprawdę nie było merytorycznej rozmowy, tylko były ataki polityczne. Tak to niestety wygląda. Muszę pana rozczarować.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Przepraszam bardzo, chciałabym jednak zapytać. Nie zrozumiał pan mojego pytania.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Pani poseł, odpowiedź padła.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Nie.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Plan ogólny jest dokumentem podstawowym, a reszta musi być z nim zgodna. To proste jak konstrukcja cepa.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Czy ZPI musi być zgodne z planem ogólnym?

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Tak.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO):

Na to pytanie pan nie odpowiedział. Tego nie ma w tych zapisach.

Przewodniczący poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Proszę wybaczyć nerwy pani poseł. Wobec wyczerpania porządku dziennego kończymy posiedzenie podkomisji. Dziękuję bardzo. Zamykam posiedzenie. Wszystkim uczestnikom dziękuję za udział.